

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12047** *Resolución de 24 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Lucía de Tirajana, por la que se suspende la inscripción solicitada en instancia privada de los linderos georreferenciados alegados para una finca y la mitad indivisa de otra.*

En el recurso interpuesto por doña M. del C. P. Q. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Lucía de Tirajana, D. Javier de Angulo Rodríguez, por la que se suspende la inscripción solicitada en instancia privada de los linderos georreferenciados alegados para una finca y la mitad indivisa de otra.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada de fecha 1 de junio de 2020, supuestamente firmada por doña M. del C. P. Q., que alega actuar en representación de determinada comunidad hereditaria que dice ser dueña de la finca 5.032 y de la mitad de la finca 5.033, se solicita «que se inscriban dichas fincas con los linderos actuales georreferenciados ... a nombre de la masa hereditaria de los herederos de don O. P. G.»

Asimismo, solicita «anotación preventiva de la finca 5032 y de la mitad indivisa de la finca 5033 a nombre de la masa hereditaria».

##### II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, fue objeto de nota de calificación registral negativa de fecha 26 de junio de 2020 los siguientes términos:

«(...)

El registrador, que suscribe, previo el consiguiente examen y calificación de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de Reglamento Hipotecario, y conforme a lo siguiente:

Hechos. Han sido presentados en este Registro los documentos anteriormente relacionados tendentes a: Inscripción.

Fundamentos de Derecho. A la vista del contenido de la instancia calificada, en cuyo encabezamiento se alude a los artículos 14 y siguientes de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, resulta lo siguiente:

a) en primer lugar, se hace constar que, tal y como resulta del artículo 1 de la citada Ley, ésta tiene por objeto la regulación de los expedientes de jurisdicción voluntaria que se tramitan ante los órganos jurisdiccionales, sin que, por tanto, sea aplicable al procedimiento de inscripción registral que se regula en la Ley Hipotecaria y normas reglamentarias que la desarrollan.

b) en los Hechos de la instancia consta que la comunidad hereditaria de don Ó. P. G. y doña C. F. Q. N. es propietaria de la finca 5.032 y mitad de la finca 5.033, ambas del término municipal de Valsequillo, pero, en realidad, dichas fincas figuran registralmente inscritas a favor de tercero.

c) falta, pues, la previa inscripción del título de adquisición de los citados causantes, el cual –según se indica– es común para ambas fincas, otorgado con el n.º

1.437/1975 del protocolo del Notario de Las Palmas de Gran Canaria Sr. Sáinz-Trápaga Avendaño.

d) al respecto de dicho título de adquisición, cabe señalar que el mismo tuvo acceso a este Registro, con fecha 24 de julio de 2019, según entrada n.º 4.732/2019 y fue presentado al Libro Diario de este Registro por la propia solicitante de la instancia calificada, Sra. P. Q., bajo el n.º 548 del Diario 133; que dicho título es de Compraventa, previa Segregación, de un trozo de terreno de 2.572m<sup>2</sup> segregados de la finca registral n.º 5.032 de Valsequillo y que el mismo fue objeto de calificación negativa por –entre otros extremos–, el siguiente defecto: "La finca matriz descrita en el título calificado es la registral número 5.032, cuya superficie es de ciento sesenta y cinco áreas y diez centiáreas –y constituida, según figura inscrita, sólo por la superficie del terreno–; figurando la misma inscrita, en cuanto a una mitad indivisa, o parte del Naciente –que es la participación citada en el calificado– a favor de don F. P. N., casado con doña A. M. M. y en cuanto a la otra mitad indivisa, o parte del Poniente, a favor de don M. N. R.; por lo que la segregación objeto del título calificado requiere el consentimiento del citado cotitular Sr. N. R. (-artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria, 1091, 1256, 1257, 1218 y 1219 del Código Civil y 153 del Reglamento Notarial-Tercero)".

e) si bien la instancia calificada alude en su encabezamiento a "la voluntad de M. N. R.", no consta en este Registro la subsanación del defecto indicado y que el citado título de Compraventa, previa Segregación, haya sido ratificado por dicho cotitular registral Sr. N. R., ni consta, pues, la inscripción de la parcela segregada de 2.752m<sup>2</sup> a favor de los compradores y padres de la solicitante.

f) por otra parte, del contenido de dicha Escritura –de la cual se aporta fotocopia– resulta que es objeto de la misma tan solo la venta, previa segregación, del terreno procedente de la matriz registral 5.032, pero no –tal y como en la instancia se ha hecho constar– la mitad indivisa de la finca registral n.º 5.033.

g) si bien la instancia calificada contiene una prolija relación de hechos y fundamentos, parece resultar de la misma que lo solicitado es una actualización de linderos de las indicadas fincas registrales números 5.032 y 5.033 y, asimismo, anotación preventiva a nombre de la "masa hereditaria de los causantes".

h) respecto a dicha actualización de linderos, cabe señalar que el Expediente regulado a tal efecto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, solo podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio o de cualquier derecho real, sin que la solicitante sea titular de derecho alguno sobre ninguna de dichas fincas y faltando, en cualquier caso, la previa inscripción del dominio de las mismas a favor de sus causantes, para lo cual y conforme a las exigencias de los principios hipotecarios de legalidad, legitimación y de tracto sucesivo, deben ser presentados al Libro Diario los correspondientes títulos de adquisición de sus respectivos derechos.

i) finalmente, la instancia adolece de un defecto formal al carecer de legitimación notarial de su firma o de ratificación ante el Registrador titular de este Registro.

(Artículos 2, 3, 6, 9 10, 18, 20, 34, 199 y 201 LH y 51 y 98 RH).

Resuelvo suspender el documento presentado por los motivos dichos.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento la nota de calificación del referido documento.

No se ha tomado anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

Esta nota, puede ser (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Angulo Rodríguez registrador/a de registro propiedad de Santa Lucia de Tirajana a día veintiséis de junio del año dos mil veinte.»

III

D.<sup>a</sup> M. del C. P. Q., presentó recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 5 de agosto de 2020, en los siguientes términos:

«... Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho:

Que por medio del presente se recurre la calificación arriba reseñada número 2561/2020.

Que doña M. C. P. Q. heredera don O. P. G. y Doña C. F. Q. N. y en representación de la comunidad hereditaria en base a la aceptación de herencia número 1693 de 1 de octubre de 2019 ante el Notario Lesmes Gutiérrez Rodríguez Moldes. Que la comunidad hereditaria es propietaria de la finca 5032 Comprada a F. P. N. y doña A. M. M. que vende a don O. P. G. y doña C. F. Q. N. 1 de julio de 1975 por escritura pública número 1437 ante el notario de Las Palmas Víctor Sainz Trápaga Avendaño. Por el que vende rústica trozo de (...), situada en (...) término municipal de Valsequillo, que linda: al norte con herederos de doña J. N. R., al sur con acequia de la (...) y barranquillo que sigue al camino (...), al naciente con resto de la finca matriz del dueño que segrega y reserva F. P., al poniente con camino de (...), mide media fanegada, igual a veintisiete áreas, cincuenta y dos centiáreas.

A este respecto, de los linderos están correctos, pero tiene mayor cabida, lo que nos lleva a la tesitura, no existe ninguna segregación de la finca al respecto, se ha solicitado hace un año al Ayuntamiento no consta segregación alguna, la finca está hipotecada por A. M. y F. P. según notas de la certificación registral de la 10 la 13 y debido a esto se ve obligado a vender menos metros si tenemos en cuenta que la hipoteca se cancela en 1981 y se solicita antes de la venta que ocurrió el 1 de julio de 1975, y la otra tesis que se vende menos metros para pagar menos impuesto, debido a la economía precaria, como se comprueba en la certificación registral vende a sus suegros y recupera hipoteca y vende y le llevo a decir que existía segregación para no cometer delito con la venta de una finca hipotecada si se paga 1981 años después de la venta, y en cuanto a la voluntad de M. R. esta parte no entiende, porque se inscribe en el registro hasta 5 veces diferentes. Dicha finca Fue Vendida por la madre de M. N. R. vende las mencionadas fincas entre otras, doña M. R. O. a Don J. M. N. y doña M. O. P. a través de la escritura número 101 en Telde a 30 de enero de 1953 ante el Notario Miguel González Rodríguez, finca inscrita en el Registro de la propiedad a pesar de venderse en ausencia de don M. N. R. de la isla, dichas Fincas Fueron Inscritas en el Registro de la propiedad a pesar de no tener la voluntad de don M, Igualmente ocurrió con las transmisión realizada por don J. M. N. y doña M. O. P. a don F. P. N. y doña A. M. M. por escritura 1903 en la Telde a 29 de noviembre de 1955, ante el Notario Miguel González Rodríguez, dicha finca fue inscrita en el Registro de la propiedad reseñado anteriormente se aporta certificaciones históricas de las referidas fincas para su comprobación. Igualmente se vuelve a vender por Don F. P. N. y Doña A. M. M. vende a Don A. M. M. y doña T. M. O. a través de la inscripción quinta de dicha finca según consta en la certificación Registral y luego don A. M. M. y doña T. M. O. vende don F. P. N. y doña A. M. M. a través de la escritura 2812 de 18 de mayo de 1966 a través del Notario Fernando García Mauriño Longoria de Las Palmas y luego; La finca no se ha podido inscribir una vez que don F. P. N. y doña A. M. M. que vende a don O. P. G. y doña C. F. Q. N. 1 de julio de 1975 por escritura pública número 1437 ante el notario de Las Palmas Víctor Sainz Trápaga Avendaño, dicha finca sigue constando de la misma superficie a pesar de que dice que segrega, los linderos son los mismos, y tiene la misma superficie, prueba de ello es la presentación de la peritación [sic] georreferenciada, certificado catastral de la finca, y compraventa privada de los herederos, que debido al proceso de incapacitación no se ha podido elevar a pública.

Artículos 322 y siguiente y 20 LH y R. 2 marzo-1962 atiende la prioridad del documento presentado en primer lugar. Cuando se trate de un título de dominio, podrá el presentante acudir a cualquiera de lo [sic] medios inmatriculadores, que tras la reforma Ley 13/2015 recoge la necesidad de que el título público traslativo sea otorgado por persona que acredite haber adquirido la propiedad de la finca por título público al menos un año antes (artículo 205 LH). Señala el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, redacción Ley 13/2015, en su apartado primero que "No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya

adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos". El artículo 208 recoge el caso de adquirentes directos del titular registral o sus herederos. La misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos. Artículo 322 Igualmente deberá notificarse la calificación negativa de cláusulas concretas cuando la calificación suspensiva o denegatoria no afecte a la totalidad del título, el cual podrá inscribirse parcialmente a solicitud del interesado. En este caso, podrán practicarse asientos posteriores, siempre que no impidan en su día la inscripción de las cláusulas suspendidas o denegadas en el caso de que se recurra la calificación y se estime la impugnación. Interpuesto el recurso, el Registrador hará constar por nota al margen del asiento correspondiente, una relación sucinta pero suficiente del contenido de los pactos o cláusulas rechazadas. Párrafo 3.º del artículo 322 redactado por el párrafo cuatro del artículo 135 de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (BOE 31 diciembre). Vigencia: 1 enero 2004.

Solicito: Al Registrador en base a todo lo alegado en el cuerpo del escrito que debido al transcurso del tiempo desde la primera transmisión de las propiedades y habiéndose inscrito dicha propiedad más de cinco veces como consta en el cuerpo del escrito y en base a la tesis de existir hipoteca sobre la finca y evitar pago de impuesto en su día se nombró segregación de la finca para justificar menos metros vendiéndose la totalidad de la superficie según consta en varias periciales [sic] topográficas presentadas y certificación catastral georreferenciada de la finca solicitamos en base al [sic] artículo 322 LH Igualmente deberá notificarse la calificación negativa de cláusulas concretas cuando la calificación suspensiva o denegatoria no afecte a la totalidad del título, el cual podrá inscribirse parcialmente a solicitud del interesado, en este caso de la comunidad hereditaria o compradores. Y cuanto a la Voluntad de M. N. en su día en las 5 inscripciones anteriores en el registro de la propiedad en la certificación registral no consta que se haya solicitado a los vendedores en las cinco ocasiones que ha sido vendí Doña A. M. M. que Vende a Don O. P. G. y Doña C. F. Q. N. 1 de julio de 1975 por escritura pública número 1437 ante el notario de Las Palmas Víctor Sainz Trápaga Avendaño no se puede inscribir. a pesar de haberse inscrito está finca con anterioridad 5 veces consta en la certificación registral de la finca 5032 (...), todo en base al según las normas.

– A falta de una regulación específica de Derecho Transitorio, se aplicará la norma general contenida en el art. 2.3 CC: "Las leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieren lo contrario".

– En cualquier caso, el legislador que decida atribuir un carácter retroactivo a la nueva regulación está sujeto a ciertos límites: no pueden aplicarse con carácter retroactivo las normas sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales (art. 9.3 CE); además, se entiende que la retroactividad de una norma no puede afectar en ningún caso a los derechos adquiridos ni a los hechos consumados bajo la legislación anterior (art. 9.3 CE); además, se entiende que la retroactividad de una norma no puede afectar en ningún caso a los derechos adquiridos ni a los hechos consumados bajo la legislación anterior.

En Las Palmas a 5 de agosto de 2020.»

#### IV

Mediante escrito de fecha 19 de agosto de 2020, el registrador se ratificó en su calificación, emitió su informe, y remitió el expediente a este centro directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9, 20, 38, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de noviembre de 2019.

1. Mediante instancia privada, sin firma legitimada, quien alega representar a una determinada comunidad hereditaria que dice ser dueña de la finca 5.032 y de la mitad de la finca 5.033, solicita «que se inscriban dichas fincas con los linderos actuales georreferenciados ... a nombre de la masa hereditaria de los herederos de don O. P. G.» y que se tome «anotación preventiva de la finca 5032 y de la mitad indivisa de la finca 5033 a nombre de la masa hereditaria».

La calificación registral opone los siguientes defectos: – Que dichas fincas figuran registralmente inscritas a favor de tercero y falta por tanto la previa inscripción del título de adquisición de los citados causantes; – Que el título de adquisición de los causantes, consistente en escritura de compra previa segregación, fue presentado en julio de 2019 y suspendido, entre otros defectos, porque la segregación objeto del título calificado requiere el consentimiento de un cotitular registral (el Sr. N. R.), y a fecha actual no consta que el citado título de Compraventa, previa Segregación, haya sido ratificado por dicho cotitular registral; – Además, del contenido de dicha escritura (de la cual se aporta solo fotocopia) resulta que es objeto de la misma tan solo la venta, previa segregación, del terreno procedente de la matriz registral 5.032, pero no la mitad indivisa de la finca registral n.º 5.033; – Que la pretendida actualización georreferenciada de linderos solo puede promoverla el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio o de cualquier derecho real, sin que la solicitante sea titular de derecho alguno sobre ninguna de dichas fincas; – Que la instancia adolece de un defecto formal al carecer de legitimación notarial de su firma o de ratificación ante el Registrador.

La firmante de la instancia recurre en los términos que han quedado literalmente transcritos en los antecedentes de hecho de esta resolución.

2. En primer lugar, por referirse a las formalidades extrínsecas del documento presentado y calificado, procede analizar el último de los defectos señalados por el registrador, consistente en que el documento privado presentado carece legitimación notarial de su firma o de ratificación ante el Registrador.

Como señaló la resolución de DGRN de 29 de noviembre de 2019 «... es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, a los efectos de su calificación y, en su caso, inscripción en el Registro, los documentos que se aporten han de ser públicos (art. 3 de la LH), y en los excepcionales casos en los que se admite un documento privado, la firma del solicitante ha de estar legitimada notarialmente o bien ratificada ante el Registrador oportuno a efectos de dotar de autenticidad al documento».

Por tanto, este defecto ha de ser confirmado.

3. En segundo lugar, sin entrar a revisar la calificación de la escritura pública de segregación y compra presentada en julio de 2019, pues ni es ese el título ahora presentado y calificado, (sino una instancia privada presentada en junio de 2020), ni es aquélla del año 2019 la concreta calificación objeto del presente recurso, procede también confirmar los restantes defectos señalados en la actual y vigente nota de calificación de la instancia privada.

Tales defectos, en esencia, tienen todos el mismo fundamento y razón última, a saber: que la solicitante no es titular registral, y ni siquiera lo es su supuesto causante, sin que tampoco se presenten ahora los documentos auténticos que permitan practicar las inscripciones previas procedentes para cumplir con el principio de tracto sucesivo enunciado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, las cuales inscripciones previas otorgarían a la solicitante la legitimación registral requerida por el artículo 199 o el 201 de dicha Ley, y de la que actualmente carece, para solicitar la inscripción de rectificaciones descriptivas.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los fundamentos de Derecho expuestos,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de septiembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.